

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0603290

בניין למסחר ומגורים, צור באהר, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/01/2021

להפקיד את התכנית

13/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלקה הנמצאת ברחוב הראשי של שכונת צור באהר.
החלקה מיועדת לאזור מגורים 5 מיוחד.

התכנית מציעה הקמת בניין חדש הכולל:
א. מסחר במפלס הרחוב ומעליו קומות משרדים.
ב. מגורים בחלק האחורי של החלקה.

ג. חניה תת קרקעית.
בנוסף, התכנית מציעה שצ"פ לרווחת הציבור, וחניות מזדמנות ברחוב.
התכנית תואמת את תכנית האב של השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניין למסחר ומגורים, צור באהר, ירושלים

מספר התכנית 101-0603290

1.2 שטח התכנית 1.719 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221750 קואורדינאטה X

627100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברחוב הראשי של צור באהר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אל משהאד		

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30787	לא מוסדר	חלק	4	9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



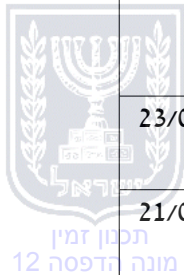
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2302 / א	החלפה	התכנית מחליפה בתחומה את התכנית מתאר א/2302	4802	26	23/09/1999
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	התכנית מחליפה בתחומה את תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו חוסיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה ומספר קומות	11: 07 11/08/2021	אחמד אבו חוסיין	03/08/2021		1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 47 11/08/2021	מחמד עמרו	11/08/2021		1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 18 15/09/2020	יורם אלישיב	26/08/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מר	פרטי	מוסא מוחמד עמירה			ירושלים	אלמדינה אלמונארה (1)	60			m59osa@ho t.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2962, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד אבו חוסין		פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213		abahmed1@g mail.com
מהנדס	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463		imfo@yarden -eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בניין למגורים מסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ומסחר, לדרך מוצעת ולשטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בזיקה אל הרחוב.
3. קביעת קווי בניין מרביים.
4. קביעת מספר קומות מירבי מעל קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.
5. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע התכנית.
7. קביעת הוראות הפקעה.
8. קביעת הוראות לדרך מוצעת.
9. קביעת הוראות לדרך מאושרת.
10. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מאושרת	102, 101
דרך מוצעת	103
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1

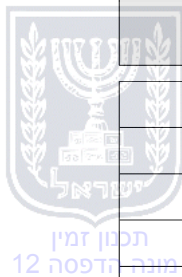
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזוק מגורים 5 מיוחד	1,405	81.73
דרך מאושרת	314	18.27
סה"כ	1,719	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	314.06	18.27
דרך מוצעת	71.83	4.18
מגורים ומסחר	860.96	50.08
שטח ציבורי פתוח	472.34	27.47
סה"כ	1,719.19	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר ומשרדים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. קומת המסחר תהיה במפלס בזיקה לרחוב (מפלס 0.00), קומת המסחר תהיה בקומה מעל המסחר (מפלס +4.80). 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980. 3. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים הסמוכות לה והם יהיו כפופים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, כתנאי למתן רישיון עסק.
ב	חניה
	1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ג	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד	קולטי שמש על הגג
	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר
ה	קווי בנין
	1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ו	זיקת הנאה
	1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הינו שטח למעבר רגל. 2. תותר זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת תא שטח מס' 200 בלבד. 3. תוואי זיקת הנאה ורוחבה יהא בהתאם לתשריט התכנית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4.2 דרך מאושרת	4.2
<p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	
4.3 דרך מוצעת	4.3
4.3.1 שימושים	4.3.1
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל</p>	
4.3.2 הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>ג. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p>	א
4.4 שטח ציבורי פתוח	4.4
4.4.1 שימושים	4.4.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. גינה ציבורית, גינון, נטיעות. 2. אזורים למתקני משחק, 3. שבילי הליכה. 4. פינות ישיבה ופנאי. 5. מעבר תשתיות תת"ק. 	
4.4.2 הוראות	4.4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
						60	516.5			41.5	475	860.96	1	1	מסחר	מגורים ומסחר		
						60	516.5			41.5	475	860.96	1	1	משרדים	מגורים ומסחר		
				14		240	2066	24	430	192	1420	860.96	1	1	מגורים	מגורים ומסחר		
						456	(1) 3930	3930				860.96	1	1	חניון	מגורים ומסחר		
(4)	(4)	(4)	7	6	(3) 20.8	14	(2) 60	816	7029	3954	430	275	2370	860.96	1	1	>סך <הכל	מגורים ומסחר



אתור תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
		1	1	מסחר	מגורים ומסחר
		1	1	משרדים	מגורים ומסחר
140		1	1	מגורים	מגורים ומסחר
		1	1	חניון	מגורים ומסחר
140	(4)	1	1	<סך הכל>	מגורים ומסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח החניון כולל שטחי שירות נלווים לשימושים האחרים.
- (2) תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (3) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 743.00. מעל גובה זה יותרו חדי עליה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת הצורך במיגונים אקוסטיים והטמעתם בשלב ההיתר. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח השצ"פ. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים עם אגף תושי"ה. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאורך דרך צפונית ולאורך דרך מערבית למגרש, בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, לאישור אגף תושי"ה.</p>
6.2	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
6.3	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.4	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>
6.5	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
6.6	<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ייגבה כחוק</p>
6.7	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>שטחים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	איכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפייע 2. ביצוע השצ"פ לשביעות רצון אגף שפייע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה

